

¿QUÉ ES LA LEY DE MITIGACIÓN DEL RIESGO DEL PLOMO?

La Ley de Mitigación del Riesgo del Plomo está diseñada para prevenir el envenenamiento por plomo en niños y mujeres embarazadas. La mayoría de las casas construidas antes de 1978 tienen pintura con base de plomo. El plomo es veneno cuando entra en el cuerpo y puede hacerle daño a las personas, especialmente a los niños y mujeres embarazadas. A partir del 1° de Julio del 2004, La Ley de Mitigación del Riesgo del Plomo exigirá que los dueños de unidades de vivienda de alquiler construidas antes de 1978 reparen los riesgos del plomo en estas unidades.

REQUISITOS PARA DUEÑOS DE DIEZ O MÁS UNIDADES DE VIVIENDA DE ALQUILER



Bajo la Ley de Mitigación del Riesgo del Plomo, personas propietarias de 10 o más unidades residenciales de alquiler pueden solicitar la disposición especial llamada “Cumplimiento Presunto.” Si usted es dueño(a) de 10 o más unidades de vivienda de alquiler, usted tiene la opción de obtener un Certificado de Conformidad (Certificate of Conformance) para cada unidad de alquiler o puede solicitar un Certificado de Cumplimiento Presunto (Certificate of Presumptive Compliance) para algunas o para todas las unidades de alquiler.

Solicitando un Certificado de Cumplimiento Presunto

Primero, usted selecciona las unidades de alquiler que desea que cubra el Certificado de Cumplimiento Presunto. Todas las unidades de alquiler seleccionadas deben haber sido construidas entre 1960 y 1978. Las unidades de alquiler que ya tienen un certificado de que la propiedad no presenta riesgos del plomo (Lead-Safe Certificate) o de que la propiedad está libre de plomo (Lead-Free Certificate), *no pueden ser seleccionadas* para Certificado de Cumplimiento Presunto.

Para solicitar un Certificado de Cumplimiento Presunto, usted debe reunir las siguientes condiciones:

- » No tener pendiente violaciones mayores del Código Mínimo de la Vivienda (como las define la Comisión de Recursos de Vivienda / Housing Resources Commission) en ninguna de las propiedades de alquiler seleccionadas.
- » No tener historial múltiple de envenenamiento por plomo en niños que vivan en cualquiera de sus propiedades de alquiler.

Si usted reúne estas condiciones, entonces usted debe:

- » **Solicitar una inspección independiente (Independent Clearance Inspection).** Usted debe contratar a un inspector autorizado para detectar plomo (Lead Inspector) que complete esta inspección por lo menos al 5% de sus unidades de alquiler seleccionadas, pero en no menos de 2 unidades de alquiler.

- » **Mandar una solicitud con la información completa.** Si la inspección determina que no hay riesgos por exposición de plomo en las propiedades, usted debe mandar una solicitud con la información completa y todos los documentos requeridos ante la Comisión de Recursos de Vivienda.

Si se aprueba esta solicitud, usted recibirá un Certificado de Cumplimiento Presunto que cubrirá todas las unidades residenciales de alquiler que usted haya seleccionado.

Nota: Cualquier propiedad no cubierta por el Certificado de Cumplimiento Presunto debe tener Certificados de Conformidad o certificados vigentes de que las propiedades no presentan riesgos de plomo (Lead-Safe Certificate) o de que están libres de plomo (Lead-Free Certificate).

Manteniendo Vigente su Certificado

El Certificado de Cumplimiento Presunto debe ser renovado cada 12 meses. Cada año usted debe contratar a un inspector de plomo autorizado para que inspeccione algunas de las unidades de vivienda de alquiler que usted haya seleccionado (5% del total de unidades seleccionadas pero no menos de 2 unidades). El inspector debe inspeccionar diferentes propiedades cada año.

Requisitos Adicionales de la Ley

1. OBTENER UN CERTIFICADO DE CONFORMIDAD.

Usted debe obtener un Certificado de Conformidad para todas las unidades de alquiler no cubiertas por su Certificado de Cumplimiento Presunto. Para obtener este certificado usted debe:

- » **Asistir a una Clase de Orientación sobre Riesgos del Plomo.** En esta clase de tres horas, usted aprenderá cómo detectar y reparar debidamente los riesgos de envenenamiento plomo.
- » **Hacer una inspección visual de su unidad de vivienda de alquiler y de sus alrededores.** Usted debe revisar cada unidad de alquiler y sus alrededores para determinar si existen riesgos de plomo, utilizando los métodos aprendidos en la clase.

- » **Reparar los riesgos de plomo encontrados durante la inspección visual.** Usted debe reparar estos riesgos usando las prácticas seguras de trabajo aprendidas en la clase.
- » **Solicitar una inspección independiente (Independent Clearance Inspection).** Usted debe contratar a un inspector autorizado para detectar plomo (Lead Inspector) que verifique que no hay riesgos de plomo en su propiedad. Si su propiedad no pasa la inspección, usted tendrá 60 días para hacer las reparaciones. Luego deberá pedirle al inspector que revise nuevamente la propiedad. Usted recibirá el Certificado de Conformidad después de que la propiedad pase la inspección.

Nota: Usted no necesita un Certificado de Conformidad si usted tiene un certificado *vigente* para toda la unidad de alquiler, ya sea un certificado de que su propiedad no presenta riesgos de plomo (Lead-Safe Certificate) o de que su propiedad está libre de plomo (Lead-Free Certificate). Sin embargo, usted debe asistir a la Clase de Orientación sobre Riesgos del Plomo.

2. PROPORCIONAR INFORMACIÓN A LOS INQUILINOS SOBRE LOS RIESGOS DEL PLOMO.

La ley exige que usted proporcione a sus inquilinos:

- » Información sobre cómo ellos pueden ayudar a proteger a sus familias de los riesgos del plomo.
- » El nombre, dirección y número de teléfono de una persona que ellos puedan contactar en caso de que encuentren riesgos de plomo. Esta persona puede ser usted o alguien que usted elija.
- » Una copia del informe más reciente de inspección independiente o el certificado de Cumplimiento Presunto que cubra la unidad de alquiler respectiva.

3. RESPONDER A LAS INQUIETUDES DE LOS INQUILINOS SOBRE LOS RIESGOS DEL PLOMO.

Sus inquilinos deben comunicarle primero a usted o a la persona que usted elija cualquier inquietud que tengan sobre posibles riesgos de plomo. Usted debe responder a estas



inquietudes dentro de los siguientes 30 días. Si usted encuentra riesgos de plomo, debe repararlos usando las prácticas seguras de trabajo que aprendió en las clases.

Si usted no responde o si los inquilinos creen que usted no ha reparado los riesgos de plomo, los inquilinos pueden presentar sus inquietudes ante la Comisión de Recursos de Vivienda (Housing Resources Commission), la cual hará una investigación. Si la Comisión de Recursos de Vivienda encuentra riesgos de plomo, ésta enviará una notificación de incumplimiento. Si usted no responde a ésta notificación ni repara los riesgos de plomo dentro de los siguientes 30 días, la Comisión de Recursos de Vivienda presentará una queja ante el funcionario encargado del cumplimiento del Código de Vivienda de la ciudad que corresponda.

4. MANTENER UN CERTIFICADO DE CONFORMIDAD VIGENTE:

El Certificado de Conformidad debe ser renovado cuando hay un cambio de inquilinos o cada dos años aunque no haya un cambio de inquilinos. Siga estos pasos para renovar su certificado:

Cuando hay un cambio de inquilinos: Dentro de los 30 días después de haber alquilado la unidad a nuevos inquilinos, usted debe contratar a un inspector autorizado para detectar plomo y realizar una inspección independiente. Tal inspección sólo se requiere una vez al año, aunque haya habido más de un cambio de inquilinos durante ese período.

Cada dos años: Si han transcurrido dos años desde que recibió o renovó su certificado y no ha habido cambio de inquilinos en ese período, debe realizar una inspección visual de la unidad de alquiler a fin de renovar su certificado. Luego deberá completar un formulario de declaración jurada (affidavit) de que se realizó la inspección visual. Puede obtener este formulario en la Comisión de Recursos de Vivienda.

Información que Podría ser Requerida por la Compañía Aseguradora de Propiedades

Si usted está comprando un seguro de responsabilidad de plomo para su propiedad de alquiler, la compañía de seguros puede exigirle que presente un Certificado de Conformidad. Para cumplir con este requisito se puede presentar un certificado vigente de que la propiedad no presenta riesgos de plomo (Lead-Safe Certificate) o de que la propiedad está libre de plomo (Lead-Free Certificate).

Acerca de las Casas Vacacionales

Si usted renta su propiedad vacacional por más de 31 días en cualquier año, usted debe cumplir con todos los requisitos de ley. Esto se aplica al número total de días en que la propiedad permanece alquilada durante el año, no a los días alquilados por un inquilino.

LA COMISIÓN DE RECURSOS DE VIVIENDA ESTÁ LISTA PARA AYUDAR

Si usted tiene preguntas sobre la Ley de Mitigación del Riesgo del Plomo o sobre cualquier información proporcionada en éste folleto, incluyendo las Clases de Orientación sobre Riesgos del Plomo, llame a la Comisión de Recursos de Vivienda al **1-800-570-0768** o visite el sitio de la Comisión en Internet: **www.hrc.ri.gov**

